

OPERAT SZACUNKOWY



Określenia wartości rynkowej:

- nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójcecki, województwo mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości ustanowiona jest księga wieczysta nr RA1G/00072004/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

oraz

- nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójcecki, województwo mazowieckie. Dla przedmiotowej nieruchomości ustanowiona jest księga wieczysta nr RA1G/00085562/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

sygn. akt: RA1R/GUp/8/2023



Warszawa, 23.03.2024r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r

Przedmiot wyceny	Przedmiot wyceny stanowią: nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m ² , obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow.zabudowy 899,89m ² i pow.użytkowej 906,26m ² , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7 oraz nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m ² , obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2839,27m ² i pow.użytkowej 2777,57m ² , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0 . W procesie wyceny przyjęto, że obydwie nieruchomości stanowią całość gospodarczą.	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m ² , obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow.zabudowy 899,89m ² i pow.użytkowej 906,26m ² , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7 oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m ² , obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2939,27m ² i pow.użytkowej 3383,72m ² , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0, dla potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sygn. akt Km 830/21.	
Daty istotne	Data sporządzenia operatu	23.03.2024
	Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	23.03.2024
	Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	23.03.2024
	Data dokonania oględzin nieruchomości	13.01.2023
Zastosowana procedura	1.Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej .	
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny:	9 702 000 zł Słownie: dziewięć milionów siedemset dwa tysiące złotych	
Autor operatu	Artur Derleta Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień 6185	

SPIS TREŚCI

1 PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY	str.4
1.1 Przedmiot wyceny	str.4
1.2 Zakres wyceny	str.4
1.3 Cel wyceny	str.5
2 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	str.5
2.1 Podstawa formalna	str.5
2.2 Podstawy prawne i uwarunkowania	str.5
2.3 Źródła danych metodologicznych	str.6
2.4 Źródła danych merytorycznych	str.6
3 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	str.7
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	str.7
4.1 Stan prawny	str.7
4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny	str.8
4.3 Lokalizacja szczegółowa, stan zagospodarowania	str.12
4.4 Stan techniczno-użytkowy budynków	str.14
4.4.1 Stan techniczno-użytkowy hali magazynowej wraz z częścią biurową	str.14
4.4.2 Stan techniczno-użytkowy przechowalni owoców z częścią sortowniczą	str.20
5 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.26
6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str.26
6.1 Charakterystyka rynku lokalnego	str.32
7 SPOSÓB WYCENY	str.32
7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny	str.32
8 WYZNACZENIE STOPY KAPITALIZACJI	str.38
8.1 Zestawienie danych transakcyjnych	str.39
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str.42
9.1 Zestawienie danych - stawek czynszu	str.42
9.2 Określenie wartości przedmiotu wyceny	str.43
10 PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY	str.50
11 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	str.51
12 ZAŁĄCZNIKI	str.52

1. PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowią: nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow. zabudowy 899,89m² i pow. użytkowej 906,26m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7

oraz

nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2939,27m² i pow.użytkowej 3383,72m², dla dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0.

Ze względu na charakter posadowionych na nieruchomościach budynków, funkcję zintegrowanych ze sobą i połączonych hall, w procesie wyceny przyjęto, że obydwie nieruchomości stanowią całość gospodarczą.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do: nieruchomości gruntowej zabudowanej : stanowiącej działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow.zabudowy 899,89m² i pow.użytkowej 906,26m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7

oraz

nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiąca działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek sygn. akt: RA1R/GUp/8/2023

przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2939,27m² i pow.użytkowej 3383,72m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow.zabudowy 899,89m² i pow.użytkowej 906,26m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7

oraz

nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, położonej w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2939,27m² i pow.użytkowej 3383,72m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0, dla potrzeby postępowania upadłościowego sygn. akt RA1R/GUp/8/2023 Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

2. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 7 marca 2024r.

2.2. Podstawy prawne i uwarunkowania

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 326);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 852);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 614)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r poz.967)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r , poz. 1832);
- Ustawa Prawo upadłościowe t.j. (Dz. U. 2020. poz. 1520)

2.3. Źródła danych metodologicznych

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

2.4 Źródła danych merytorycznych

- a. Informacje o budynkach.;
- b. Uchwała nr IV/21/2002 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 grudnia 2002 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- c. Analiza lokalnego rynku transakcji kupna-sprzedaży gruntów niezabudowanych na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Grójcu w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości.
- d. Raporty branżowe dotyczące popytu i podaży, trendach cenowych.
- e. Dokumentacja udostępniona przez Starostę Grójeckiego.
- f. Decyzja nr 88/2013 z dnia 29 stycznia 2013 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę zjazdu publicznego na teren działki o nr ew.16/2 poł. W miejsc. Zalesie, gm. Błędów.
- g. Decyzja nr 1155/2013 zatwierdzająca projekt wprowadzający zmiany do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Starosty Grójeckiego nr 1229/2012 z dnia 02.11.2012r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku przechowalni owoców z częścią sortowniczą oraz budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i budowę studni na działce o nr ewid. 16/2, obręb ewidencyjny Zalesie, jednostka ewidencyjna Błędów, zmienionej decyzjami Starosty Grójeckiego, decyzją nr 1389/2012 z dnia 18.12.2012r oraz decyzją nr 390/2013 z dnia 11.04.2013r, wydanych na rzecz Grupy Zalesie Sp. z o.o., Zalesie 31 B, 05-620 Błędów w zakresie zagospodarowania i elementów infrastruktury.
- h. Decyzja nr 1389/2012 z dnia 18 grudnia 2012 Starosty Grójeckiego uchylająca w części zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki o nr ew. 16/2.

- i. Decyzja nr 1229/2012 z dnia 02 listopada 2012r Starosty Grójeckiego zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- j. Decyzja nr 390/2013 z dnia 11 kwietnia 2013r Starosty Grójeckiego zatwierdzająca projekt zamienny na budowę i rozbudowę budynku przechowalni owoców z częścią sortowniczą oraz budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i budowę studni na działkach o nr ewid. 16/2 i 15/1 poł. We wsi Zalesie, gm. Błędów.
- k. Inne.

3. OKREŚLANIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

data sporządzenia operatu	23.03.2024 r.
data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	23.03.2024 r.
data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	23.03.2024 r.
data dokonania oględzin nieruchomości	13.01.2023 r.

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, jest uregulowany. Został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej o nr RA1G/00072004/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Protokół z badania księgi wieczystej dołączony został do operatu w formie załącznika.

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, jest uregulowany. Został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej o nr RA1G/00085562/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Protokół z badania księgi wieczystej dołączony został do operatu w formie załącznika.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów:

- Nr jednostki rejestrowej: G.66
- Jednostka ewidencyjna: 140602_2 Błędów
- Obręb ewidencyjny: 0052 Zalesie
- Własność: Grupa Zalesie Spółka Z.O.O;

- Nr działki: 15/1,
- Id działki: 140602_2.0052.15/1
- Opisy użytków: Br-RIVb – 0,0300; S-RIVa – 0,3100; S-RIVb – 0,5644;
- Powierzchnia działki w ha: 0,9044
- Nr kw: RA1G/00072004/7
- Nr działki: 16/2,
- Id działki: 140602_2.0052.16/2
- Opisy użytków: Br-RIIIb – 0,07; Br-RIVa – 0,23; Br-RIVb – 0,51
- Powierzchnia działki w ha: 0,81
- Nr kw: RA1G/00085562/0

Razem powierzchnia działek w ha: 1,7144

4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny

Lokalizacja ogólna

Przedmiot wyceny stanowiący 2 nieruchomości ujęte jako całość gospodarcza – działki gruntowe zabudowane o nr ew 15/1 i 16/2, obręb 0052 o łącznej powierzchni 1,7144 ha, zlokalizowany jest w sołectwie Zalesie, gm. Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa radomskiego.

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Zalesie to 323 z czego 54,2% mieszkańców stanowią kobiety, a 45,8% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 1,2% mieszkańców gminy. Wieś oddalona jest o ok. 19,1 km od miasta powiatowego Grójec.

Powiat grójecki położony jest w południowej części województwa mazowieckiego, obejmuje teren 1268 km². Liczba mieszkańców to 98.559 osób, co stanowi gęstość zaludnienia na poziomie 78 osób/km². Stopa urbanizacji wynosi 34,2%.

Powiat grójecki jest jednym z większych powiatów w województwie, oddalony jest od stolicy o ok. 50 km. Jego zachodnia granica stanowi jednocześnie granicę z województwem łódzkim. Na północy powiat grójecki graniczy z powiatami: żyrardowskim, grodziskim i piaseczyńskim, na wschodzie z powiatami: otwockim, garwolińskim i kozienickim na południu z powiatami: białobrzeskim i przysuskim. Na zachodzie sąsiaduje z powiatami: opoczyńskim, tomaszowskim i rawskim należącymi do województwa łódzkiego. Powiat tworzy dziesięć gmin

- Gmina miejsko - wiejska Grójec, o powierzchni 12 064 ha
- Gmina miejsko-wiejska Warka, o powierzchni 20 117 ha
- Gmina wiejsko-miejska Nowe Miasto nad Pilicą, o powierzchni 15 847 ha,
- Gmina wiejsko-miejska Mogielnica, o powierzchni 14 156 ha,

- Gmina wiejska Belsk Duży, o powierzchni 10 784 ha,
- Gmina wiejska Błędów, o powierzchni 13 523 ha,
- Gmina wiejska Chynów, o powierzchni 13 707 ha,
- Gmina wiejska Goszczyn, o powierzchni 5 699 ha,
- Gmina wiejska Jasieniec, o powierzchni 10 783 ha,
- Gmina wiejska Pniewy, o powierzchni 10 205 ha

Położenie powiatu grójeckiego pomiędzy subregionem radomskim a województwem łódzkim, jest dla powiatu grójeckiego dość ważne. W tym kontekście warto zauważyć, że zarówno Radom, jak i Łódź oraz przede wszystkim Warszawa to ośrodki przemysłowe, które są ośrodkami dającymi możliwości rozwojowe w zakresie infrastruktury i rozwoju społecznego powiatu. Specyfiką powiatu grójeckiego jest stosunkowo niskie bezrobocie i gospodarka oparta przede wszystkim na sadownictwie i przetwórstwie.

Zasoby ludzkie stanowią jeden z podstawowych czynników przyciągających kapitał zagraniczny i wzmacniających lokalną gospodarkę. Powiat zamieszkuje 98 559 mieszkańców. Z tego 50,8% stanowią kobiety (50.095), a mężczyźni stanowią 49,2% populacji (48.464). W latach 2002-2016 liczba mieszkańców zmalała o 7,8%.

Podstawową dziedziną gospodarki w powiecie jest rolnictwo, przy czym głównym kierunkiem produkcji rolnej jest sadownictwo. Sady stanowią około 33% użytków rolnych na terenie powiatu. Produkcją jabłek zajmuje się ok. 7 500 gospodarstw przy średniej powierzchni gospodarstwa około 7,0 ha (w tym powierzchnia sadu 4,2 ha). Dominującymi sektorami w gospodarce powiatu grójeckiego są: handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (36%), budownictwo (11%) oraz transport i gospodarka magazynowa (9%). Te trzy sektory stanowią łącznie niemalże 55% wszystkich przedsiębiorstw na terenie powiatu grójeckiego.

Na terenie powiatu grójeckiego znajdują się następujące drogi krajowe i wojewódzkie, stanowiące jego szkielet komunikacyjny:

Najważniejszą szlakiem komunikacyjnym jest droga krajowa S7 z Warszawy do Radomia. Odcinek Warszawa - Grójec liczy ponad 29 km. W trakcie inwestycji komunikacyjnych powstała również obwodnica Grójca oraz obwodnica miejscowości Białobrzegi.

Drogi krajowe:

- Nr 7 Gdańsk-Warszawa - Radom - Kraków-Chyżne
- Nr 79 Warszawa-Bytom (Potycz - Mniszew)
- Nr 50 Sochaczew-Grójec-Góra Kalwaria-Mińsk Mazowiecki

Drogi wojewódzkie:

- Nr 730 Skurów - Warka
- Nr 728 Końskie-Grójec
- Nr 722 Piaseczno - Grójec
- Nr 725 Rawa Mazowiecka - Biała Rawska - Belsk Duży

- Nr 731 - Potycz - Warka - Fałęcice - Białostrzegi
- Nr 735 -Warka-Białostrzegi
- Nr 707 Nowe Miasto n. Pilicą - Rawa Mazowiecka - Skierniewice

Uzupełnienie sieci dróg krajowych i wojewódzkich stanowią drogi powiatowe. Do dróg powiatowych zalicza się drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin oraz siedzib gmin między sobą. W Powiecie Grójeckim znajduje się 97 ciągów dróg powiatowych zamiejskich o łącznej długości 601,413 km, w tym długość nawierzchni twardej -570,388 km.

Gmina Grójec położona jest w centralnej Polsce, w województwie mazowieckim, w jego południowo - zachodniej części, na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Warszawskiej, w odległości ok 45 km od stolicy kraju Warszawy. Sąsiaduje z gminami: Pniewy, Belsk Duży, Jasieniec, Chynów, należącego do powiatu grójeckiego oraz z gminami Tarczyn i Prażmów należących do powiatu Piaseczyńskiego. W skład gminy wchodzi Miasto, które na koniec 2014 roku liczyło 14.758 mieszkańców oraz 39 sołectw. Grójec jest miastem powiatowym, obejmuje swoim zasięgiem 10 gmin. Gmina Grójec zajmuje powierzchnię 120,64 km² i jest co do wielkości 7 gminą w powiecie, natomiast zamieszkuje ją 22.822 osoby [2004 rok] i jest to najwyższe zaludnienie w powiecie.

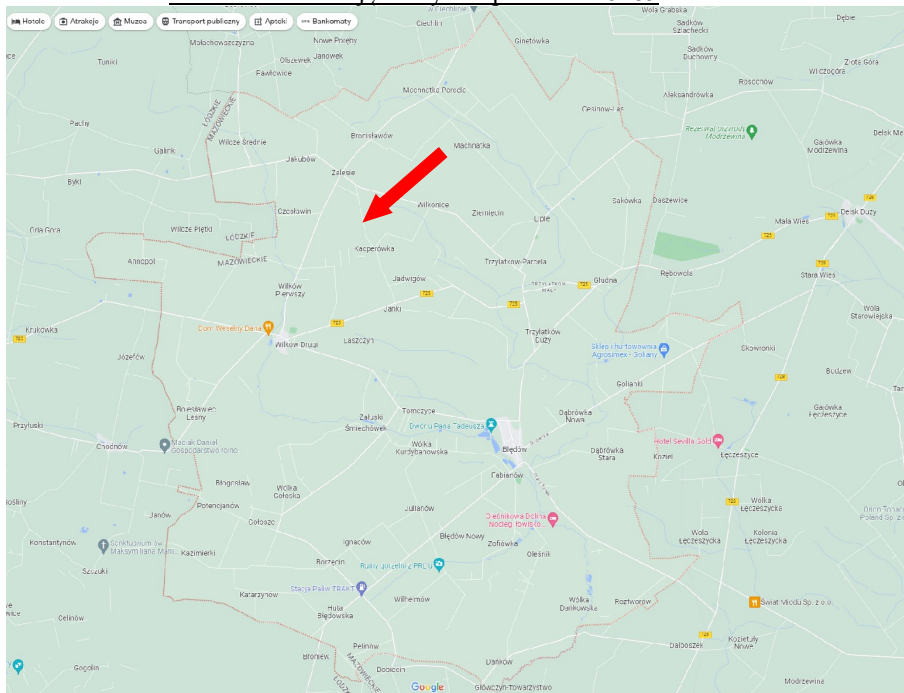
Istotnym atutem Miasta i Gminy jest położenie na trasie ważnych linii komunikacyjnych. Grójec leży na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk - Warszawa - Kraków i drogi krajowej nr 50 wschód - zachód. Jest to sytuacja na pewno korzystna dla gminy, ale skoncentrowanie ruchu tranzytowego przez centrum Miasta Grójec, gdzie krzyżują się drogi nr 7 Warszawa - Radom z drogą 50, która pełni funkcje dalekiego objazdu Warszawy, powoduje utrudnienia komunikacyjne dla mieszkańców.

Gmina Grójec, szczególnie w części wiejskiej, ma charakter rolniczy, a w użytkach rolnych dominującą rolę odgrywają sady. Życie gospodarcze miasta i gminy ściśle związane jest z sądowniczo - usługowym charakterem regionu. Gmina posiada rozwiniętą bazę logistyczną na rynek krajowy i rynki zagraniczne. Na terenie gminy Grójec prosperują grupy producenckie oraz firmy zajmujące się przechowywaniem oraz szeroko rozpowszechnioną logistyką. Poza sadownictwem i działalnością przetwórczo - logistyczną, na terenie gminy działalność prowadzą duże zakłady o charakterze przemysłowym:

Infrastruktura komunikacyjna. Przez Gminę Grójec przebiegają następujące ciągi komunikacyjne:

- Droga krajowa nr 7 o łącznej długości 13,134 km;
- Droga krajowa nr 50 o łącznej długości 12,388 km;
- drogi wojewódzkie o łącznej długości 10,277 km;
- drogi powiatowe o łącznej długości 44,826 km;
- drogi gminne o łącznej długości 249,508 km.

**Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6185**



4.3 Lokalizacja szczegółowa, stan zagospodarowania

Lokalizacja szczegółowa



Przedmiot wyceny stanowi dwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami hali z częścią biurowo-socjalną i hali o funkcji przechowalni owoców z sortownią, które to budynki posadowione są na gruntach działek ewidencyjnych 15/1 o powierzchni 9044m² i 16/2 o sygn. akt: RA1R/GUp/8/2023

powierzchni 8100m², razem stanowią teren o powierzchni 17144m². Dla działki ew. nr 15/1 obręb 0052 Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, woj.mazowieckie, ustanowiona jest kw nr RA1G/00072004/7, natomiast dla działki ew. nr 16/2 obręb 0052 Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, woj.mazowieckie, ustanowiona jest kw nr RA1G/00085562/0.

Sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi rozrzucona zabudowa zagrodowa skoncentrowana wzdłuż dróg, za którą rozciągają się grunty role aktywnie użytkowane.

Dostęp nieruchomości do drogi publicznej realizowany jest przez wjazd od strony północno-zachodniej (brama przesuwna w dz.ew 15/1) oraz od strony południowo-wschodniej (brama przesuwna w dz.ew. 16/2), obie drogi, po których można dojechać do przedmiotu wyceny są o nawierzchni bitumicznej. Podążając w kierunku północnym od przedmiotowej nieruchomości, po pokonaniu odległości 11km dojeżdża się do drogi krajowej DK50 (Ciechanów – Ostrów Mazowiecka), natomiast przemieszczając się w kierunku południowym, po pokonaniu odległości 4km, dojeżdża się do drogi wojewódzkiej nr DW725 (Rawa Mazowiecka – Belsk Duży). Gminne miasto właściwe pod względem administracyjnym – Błędów, znajduje się w odległości 9km (kierunek południowy).

Działki o nr ew. 15/1 i 16/2 tworzą kształt nieregularny, zbliżony do kwadratu. Budynki hali oraz przechowalni owoców z sortownią usytuowane są w części północnej działek (przy ich granicy), pozostały wolny teren wyłożony jest kostką brukową i pełni funkcję placu manewrowego dla pojazdów, również wielko gabarytowych.

Teren nieruchomości ogrodzony (wspólne ogrodzenie obydwu działek), ogrodzenie stanowią panele z siatki oparta o metalowe słupki. Na granicy działki 16/2 od strony południowej i wzdłuż ogrodzenia przebiega linia napowietrzna niskiego napięcia oparta o słupy z zamontowanym oświetleniem.

Droga dojazdowa do
przedmiotowej nieruchomości



4.4 Stan techniczno - użytkowy budynków

4.4.1 Stan techniczno - użytkowy hali magazynowej wraz z częścią biurową

Charakterystyka ogólna obiektu – hala magazynowa wraz z częścią biurową na terenie działki o nr ew. 15/1

Rok budowy	2013
Pow. zabudowy	899,89m ²
Pow. użytkowa	906,26m ²
kubatura	6663,05m ³
Wymiary hali	36,58m x 24,60m

Opis konstrukcji i specyfikacja przegród budowlanych:

FUNDAMENTY

Zaprojektowano stopy fundamentowe pod każdy słup oraz podwalinę żelbetową spinającą cały obiekt i stanowiącą podparcie dla ścian warstwowych – wg projektu konstrukcji.

Stopy fundamentowe żelbetowe.

Fundamenty zabezpieczone izolacją przeciwwilgociową.

KONSTRUKCJA HALI

Słupy – stalowe wg projektu konstrukcji

Dach – główna konstrukcja dźwigary dachowy wg. Projektu konstrukcji.

SPECYFIKACJA PRZEGRÓD BUDOWLANYCH

Ściany z kaset z blachy ocynkowanej obustronnie powlekanej z rdzeniem z poliuretanu grubości 14 i 20 cm. Na zewnątrz blacha trapezowa z wykończeniem z powłoki dekoracyjno-ochronnej. Kasety montowane z przekładkami izolacji termicznej w układzie poziomym. Zastosowano ściany warstwowe z obustronną blachą oraz ociepleniem o odporności ogniowej.

DACH

Warstwy pokrycia dachowego: blacha trapezowa fałdowana T60 gr. 0,70mm, folia paroizolacyjna, styropian laminowany gr.14cm, papa termozgrzewalna nawierzchniowa. Wszystkie elementy pokrycia dachowego o odporności ogniowej s.r.o. lub systemem smart.

POSADZKI HALI PRZECHOWALNI

Hala przechowalni:

Warstwy posadzki – posypka piaskowo żwirowa, chudy beton, 1 x folia PE gr.0,2mm, posadzka betonowa. Obciążenie na posadzkę – 20 kN/m².

Warstwy pod posadzkę w komorach chłodniczych ULO – posypka piaskowo żwirowa, chudy beton, papa termozgrzewalna, 1 x folia PE gr.0,2 mm, styrodur C-XPS 3035CS, 2 x folia PE gr. 0,2mm. Obciążenie na posadzkę - 20 kN/m².

WYKOŃCZENIE

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE – ściany w lekkiej obudowie z kaset stalowych ocynkowanych, ocieplone poliuretanem pokryte blachą trapezową powlekaną lakierem poliesterowym, grubość płyty 14 i 20cm, współczynnik przenikania ciepła $U_k = 0,28$ (W/m²K)

DRZWI, OKNA I ŚWIETLIKI

Wszystkie drzwi zewnętrzne ocieplone.

WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

ŚCIANY

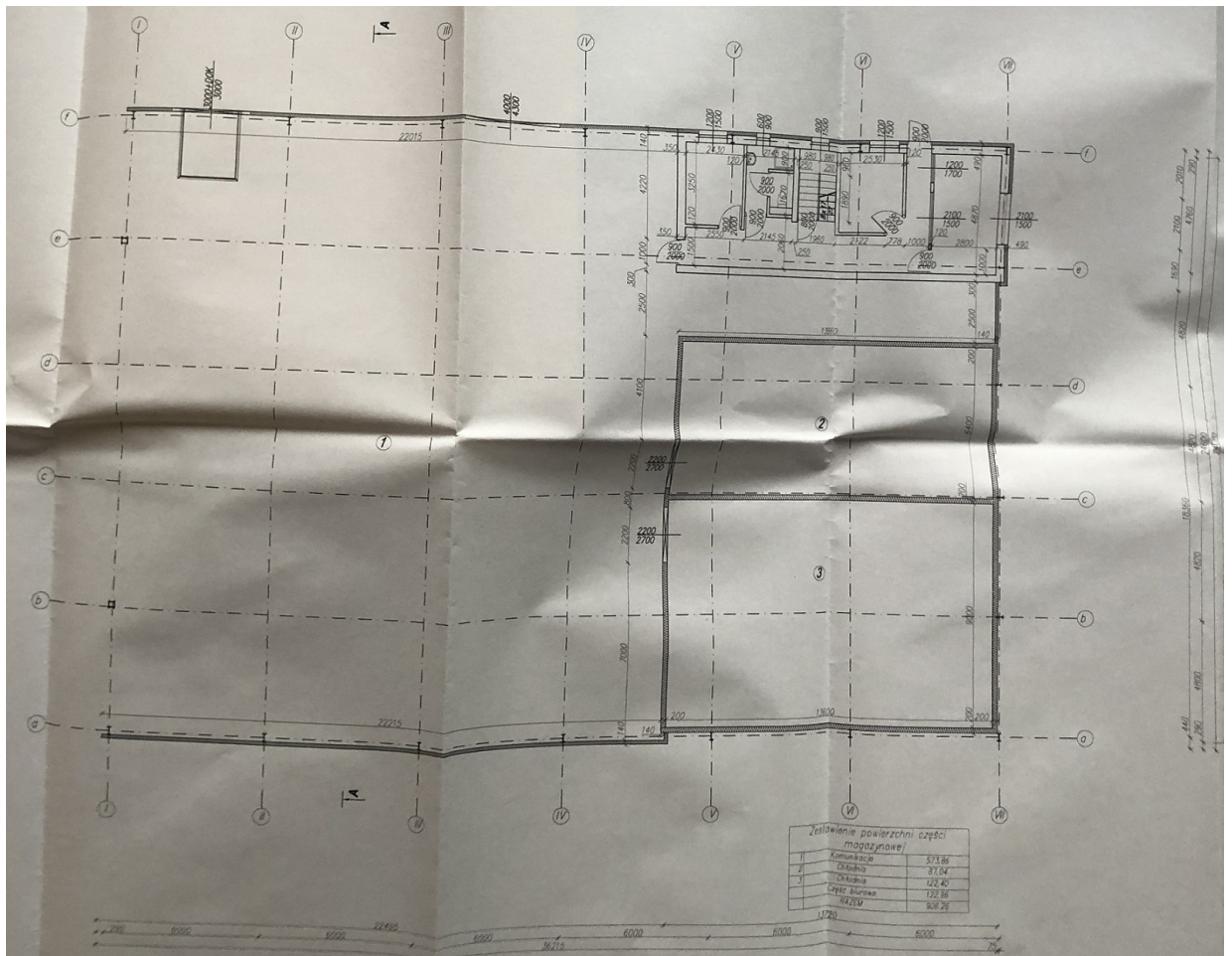
HALA SORTOWNI – ściany z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanem, gr.14 i 20cm.

Posadzki – beton utwardzony powierzchniowo, szary.

Opis funkcjonalny obiektów

Hala o wymiarach w osiach 36,00x24,02m, o wysokości w kalenicy 8,292m, przy okapie 6,517m. Istniejąca hala scalona z drugim budynkiem za pomocą łącznika. Dach dwuspadowy o spadku połaci 8 stopni. Wysokość użyteczna konstrukcji – 5,87m. wysokość użyteczna w części biurowej jednakowa na parterze i piętrze – 2,53m.

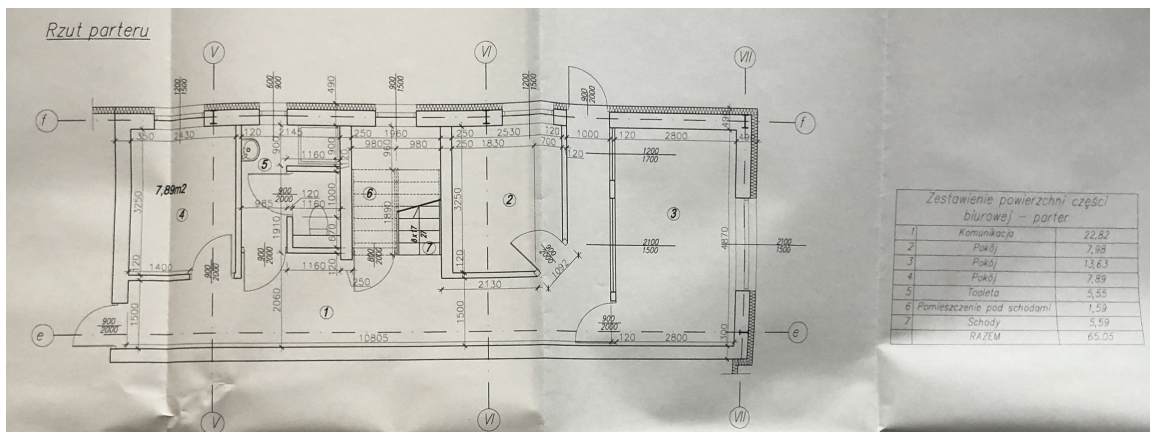
Rzut parteru:



Program funkcjonalny i rzuty części biurowej

Zestawienie powierzchni części biurowej - parter		
1	komunikacja	22,82m ²
2	pokój	7,98m ²
3	pokój	13,63m ²
4	pokój	7,89m ²
5	toaleta	5,55m ²
6	Pomieszczenie pod schodami	1,59m ²
7	schody	5,59m ²
	RAZEM	65,05m ²

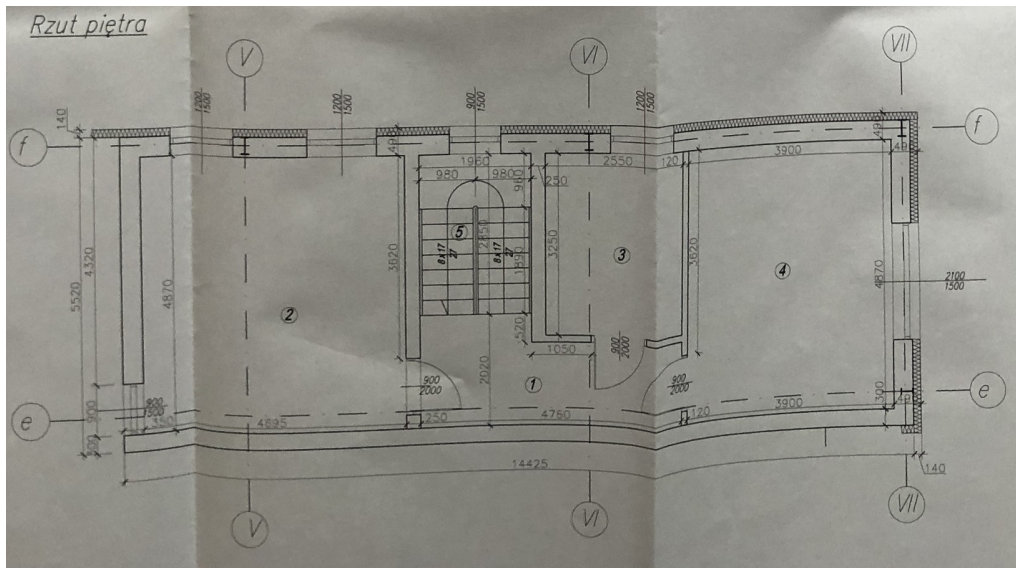
Rzut parteru



Zestawienie powierzchni części biurowej - piętro		
1	komunikacja	22,82m ²
2	pokój	7,98m ²
3	pokój	13,63m ²
4	pokój	7,89m ²
5	schody	5,59m ²
	RAZEM	57,91m ²

Zestawienie powierzchni części biurowej - łącznie		
1	parter	65,05m ²
2	piętro	57,91m ²
	RAZEM	122,96m ²

Rzut piętra



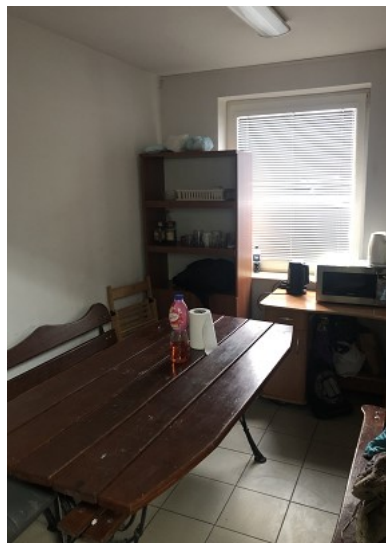
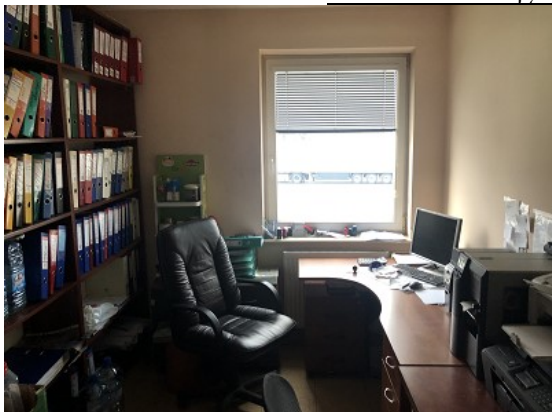
Stopień zużycia budynków przyjęto w wielkości 15% co kwalifikuje je do obiektów o dobrym stanie technicznym. Poszczególne elementy budynków nie wykazują większego zużycia, zlokalizowano nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania.

Dokumentacja fotograficzna



Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6185





4.4.2 Stan techniczno - użytkowy przechowalni owoców z częścią sortowniczą

Charakterystyka ogólna obiektu – przechowalnia owoców wraz z częścią sortowniczą na terenie działki o nr ew. 16/2

Rok budowy	2013
Pow. Zabudowy hali	2839,27m ²
Pow. Zabudowy łącznika	100,00m ²
Pow. Użytkowa hali	2777,57m ²
Pow. Użytkowa łącznika	94,80m ²
Pow. Użytkowa antresoli	617,77m ²
Pow. Użytkowa łącznie	3383,72m ²
Kubatura hali	37 755,10m ²

Opis konstrukcji i specyfikacja przegród budowlanych

FUNDAMENTY

Stopy fundamentowe pod każdy słup oraz podwalina żelbetowa spinająca cały obiekt i stanowiąca podparcie dla ścian warstwowych – wg. projektu konstrukcji. stopy

fundamentowe żelbetowe z betonu C20/25, zbrojenie stal 34GS i St0S. Podwalina z betonu C20/25, zbrojenie 34GS. Poziom posadowienia w osiach zewnętrznych – 1,5m oraz - 2,2m poniżej poziomu posadzki. Fundamenty zabezpieczone izolacją przeciwwilgociową poziomą 2 x papa asfaltowa, pionową 2 x Bitlzol R+P.

KONSTRUKCJA HALI PRZECHOWALNI OWOCÓW

KONSTRUKCJA HALI PRZECHOWALNI I ŁĄCZNIKA.

Stupy – stalowe wg. projektu konstrukcji. Dach – główna konstrukcja dźwigary dachowy wg. projektu konstrukcji.

SPECYFIKACJA PRZEGRÓD BUDOWLANYCH

HALA PRZECHOWALNI I ŁĄCZNIKA

Ściany z kaset z blachy ocynkowanej obustronnie powlekanej z rdzeniem z poliuretanu grubości 10cm. Na zewnątrz blacha trapezowa z wykończeniem z powłoki dekoracyjno-ochronnej. Kasety montowane z przekładkami izolacji termicznej w układzie poziomym. Ściany warstwowe z obustronną blachą oraz ociepleniem o odporności ogniowej s.r.o.

DACH HALI PRZECHOWALNI I ŁĄCZNIKA

Hala produkcyjna – warstwy pokrycia dachowego: blacha trapezowa fałdowana T60 gr.0,70mm, folia paroizolacyjna, styropian gr.15cm, papa termozgrzewalna podkładowa, papa termozgrzewalna nawierzchniowa.

Posadzki hali przechowalni

Warstwy posadzki: pospółka gr. 40cm, chudy beton C8/10 gr.10cm, 1 x folia PE gr.0.2mm, obciążenie na posadzkę 20kN/m².

Warstwy pod posadzkę w komorach chłodniczych ULO: pospółka gr.30cm, chudy beton C8/10 gr.10cm, papa termozgrzewalna, 1 x folia PE gr.0.2mm, styrodur C-XPS 3035CS gr.10cm, 2 x folia PE gr. 0,2mm, obciążenie na posadzkę 20kN/m².

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

Hala przechowalni:

Wykończenie zewnętrzne – ściany w lekkiej obudowie, z kaset stalowych ocynkowanych, ocieplone poliuretanem pokryte blachą trapezową powlekaną lakierem poliestrowym, grubość płyty 10cm.

DRZWI, OKNA I ŚWIETLIKI

Wszystkie drzwi ocieplone, w hali zastosowano pasma doświetlenia ze świetlików i naświetla boczne o powierzchni zgodnej z obowiązującymi przepisami i rodzajem wykonywanej tam pracy, wypełnienie z poliwęglanu, konstrukcja profile stalowe.

Drzwi zewnętrzne – z profili aluminiowych, profile izolowane termicznie szklone podwójnie. Bramy segmentowe przesuwne.

Szklenie – pasma świetlne z przekryciem poliwęglanowym, poliwęglan trójkomorowy.

WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Ściany – hala sortowni: ściany z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanem, gr. 10cm.

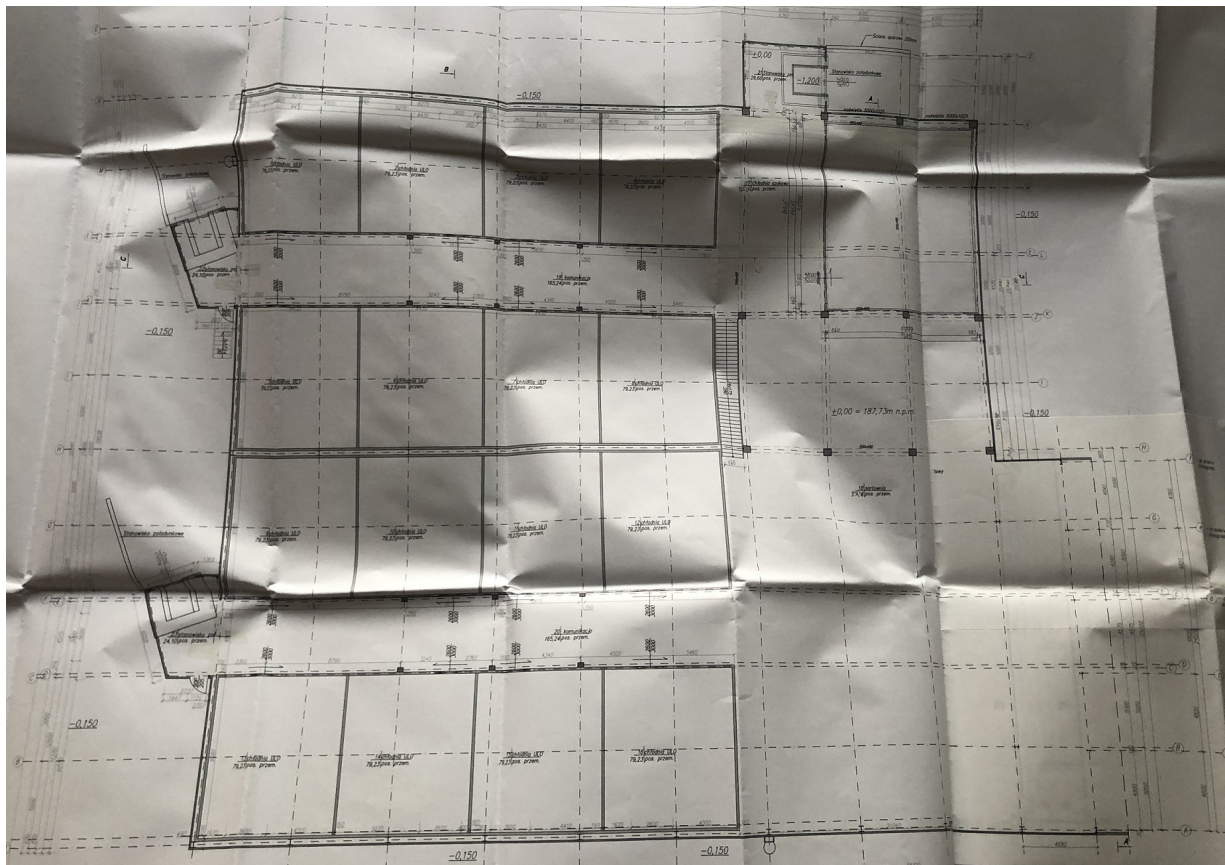
Posadzki – hala przechowalni i łącznika: beton utwardzony powierzchniowo, szary, komunikacja wydzielona, obciążenie 2 tony.

Opis funkcjonalny obiektów

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzecznik majątkowy nr uprawnień 6185

Hala o wymiarach w osiach 50,0m x 54m, dwunawowa, oraz łącznik, wysokość w kalenicy 13,891m, przy okapie 12,652m. Wymiary łącznika to 4,00m x 24,50m, wysokość 8,332m w kalenicy. Dacz dwuspadowy o spadku połaci 8stopni (łącznik) i 3 stopnie hala. Wysokość użyteczna konstrukcji od antresolą: 4,95m i 4,80m, nad antresolą: 4,148m i 5,531m. wysokości użyteczna hali poza antresolą – 10,108m.

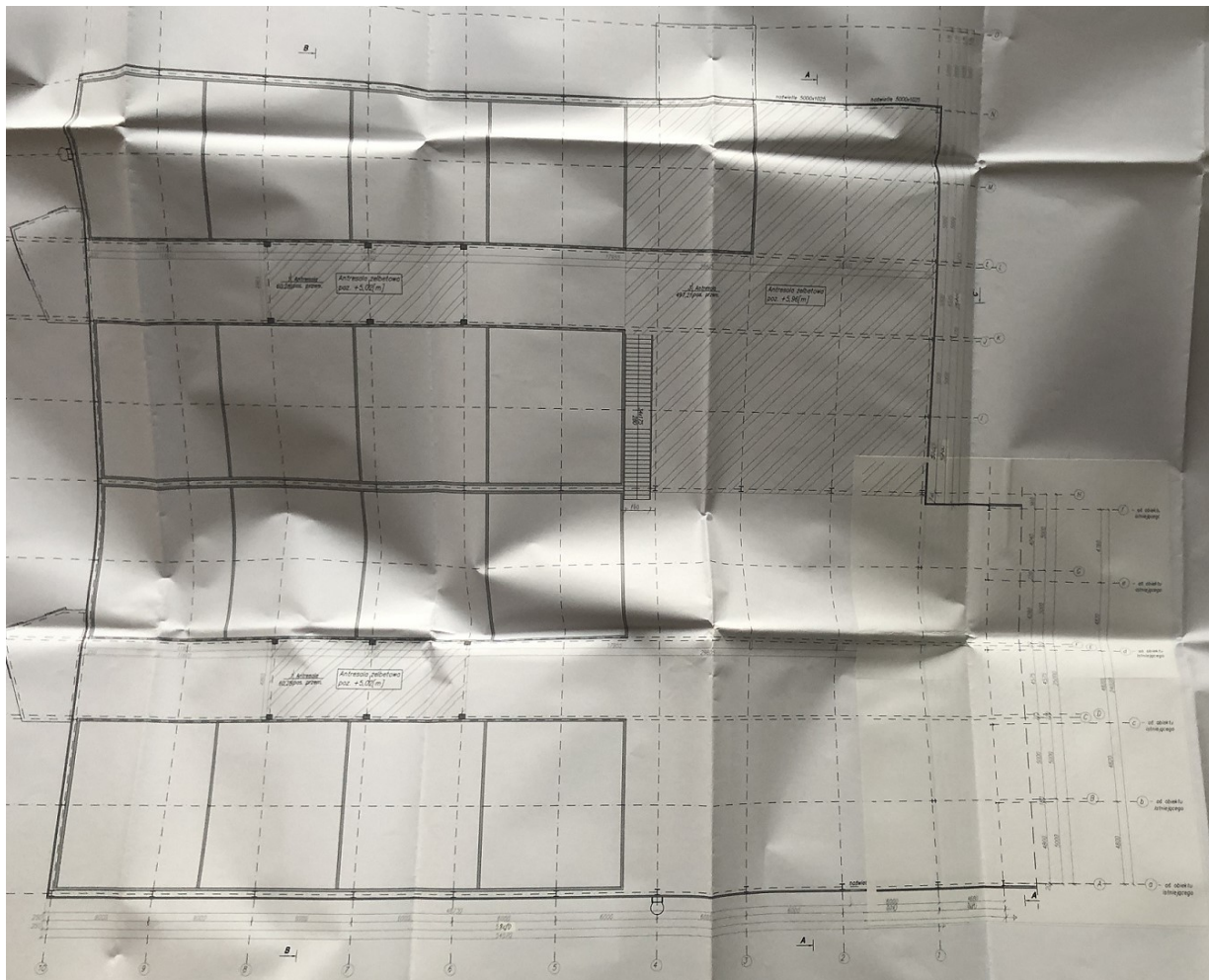
Rzut hali



Program funkcjonalny i zestawienie powierzchni użytkowej

Zestawienie powierzchni użytkowej		
1-16	chłodnia	79,23m ² x 16 = 1267,68m ²
17	Chłodnia szok	1 x 5,05m ²
18	sortownia	857,36m ²
19-20	komunikacja	165,24m ² x 2 = 330,48m ²
21	Stanowisko załadunkowe	29,60m ²
22-23	Stanowisko załadunkowe	24,10m ² x 2 = 48,20m ²
24	Przejście między halami	99,20m ²
Razem		2777,57m ²

Rzut poziomy antresoli



Program funkcjonalny i zestawienie powierzchni użytkowej

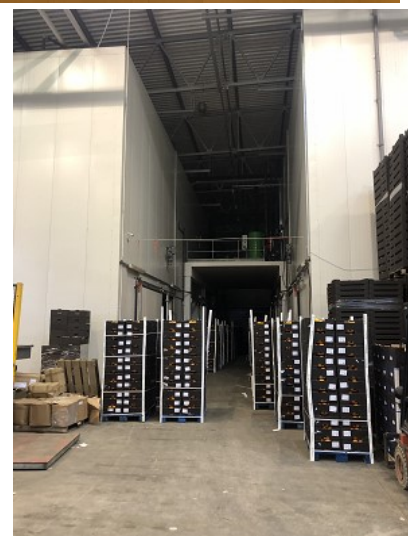
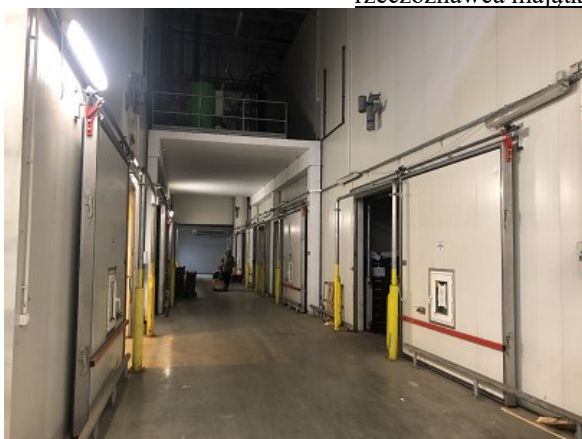
Zestawienie powierzchni użytkowej		
1	antresola	60,28m ²
2	antresola	60,28m ²
3	antresola	497,21m ²
Razem		617,77m ²

Zestawienie powierzchni użytkowej- łącznie		
1	parter	2765,95m ²
2	antresole	617,77m ²
RAZEM		3383,72m ²

Stopień zużycia budynków przyjęto w wielkości 15% co kwalifikuje je do obiektów o dobrym stanie technicznym. Poszczególne elementy budynków nie wykazują większego zużycia, zlokalizowano nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania.

Dokumentacja fotograficzna







5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie, gdzie zlokalizowane są wyceniane nieruchomości zgodnie z Uchwałą nr IV/21/2002 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 grudnia 2002 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami tegoż studium, przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są na terenie zabudowy jednorodzinnej mieszkalnej, zagrodowej.

Przeznaczenie nieruchomości – zgodne z studium.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

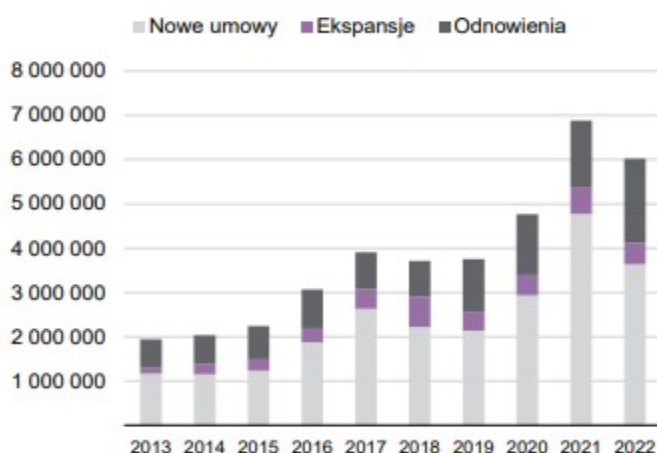
Rynek magazynowy w Polsce rozpędził się gwałtownie w czasie pandemii. I kiedy wydawało się, że hossa potrwa przez najbliższych kilka lat, a popyt na hale magazynowe będzie nieprzerwanie rósł, sytuację nieoczekiwanie zmieniła wojna w Ukrainie. Skutki, jakie za sobą pociągnęła, mocno zachwiały inwestycjami na naszym krajowym rynku. Sytuacja jednak powoli zdaje się stabilizować.

Całkowity popyt w Europie osiągnął w 2022 r. 31,9 miliona m², co stanowiło spadek o 6% w stosunku do poprzedniego roku. Wynik ten jednak był nadal o 25% wyższy od 5-letniej średniej. Wysokie koszty budowy i finansowania, inflacja, obawy dotyczące powolnego odbicia gospodarki i ograniczona podaż odgrywają dziś kluczową rolę w procesach decyzyjnych.

Z drugiej strony oczekuje się, że w najbliższych miesiącach popyt pozostanie na stabilnym poziomie, napędzany przez najemców zabezpieczających się przed zakłóceniami łańcuchów dostaw, optymalizujących sieci dystrybucji oraz dalszy stopniowy wzrost sektora e-commerce.

Aktywność budowlana utrzymała się na wysokim poziomie (21 milionów m² dostarczone w 2022), przy wciąż spadającym wskaźniku pustostanów, który wyniósł w grudniu 3,2%. Na koniec roku o 12% zmniejszyła się jednak wielkość powierzchni w budowie (22 miliony m²), co oznacza największy spadek w ostatniej dekadzie. W konsekwencji najemcy stają przed jeszcze bardziej ograniczonym wyborem, szczególnie w przypadku niektórych największych rynków logistycznych w Europie.

Popyt brutto w Polsce (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2022 r.

Rynek magazynowy w Polsce

-23% Popyt netto (r/r)
+22% Zasoby (r/r)
+04bps Wsp. pustostanów (kw/kw)

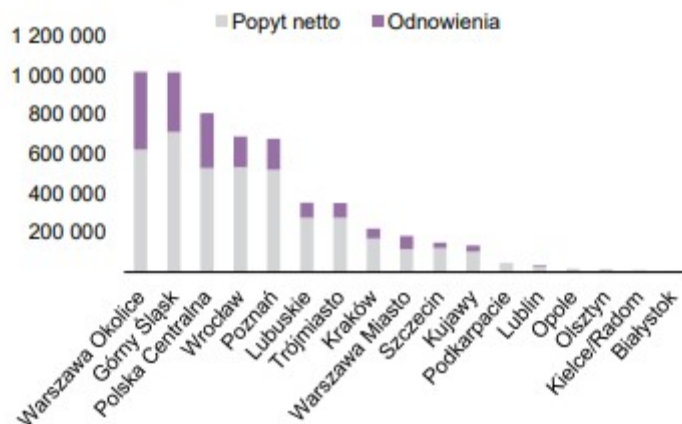
Popyt

Całkowity popyt brutto na poziomie 6 milionów m² wynajętych w Polsce w 2022 roku, to drugi najlepszy wynik w historii. Osłabienie aktywności najemców widoczne było szczególnie w przypadku nowego popytu, który odnotował 20%-owy spadek w porównaniu do 2021. Z drugiej strony, nowy rekord ustanowiła suma powierzchni wynajętej w ramach renowacji / odnowień – 1,6 miliona m².

Struktura popytu w IV kw. 2022 r. odpowiadała sytuacji z poprzednich miesięcy roku, jednak z zauważalnie wyższą aktywnością sektora logistycznego i nieco słabnym e-commerce.

Działania związane z zabezpieczeniem ciągłości łańcuchów dostaw odzwierciedlone były w stopniowym wzroście zapotrzebowania ze strony logistyków i najemców produkcyjnych, którzy odpowiadali w 2022 roku średnio za 47% i 24% całkowitego popytu netto.

Popyt wg regionów (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2022 r.

Utrzymany niski wskaźnik pustostanów

W 2022 roku poziom pustostanów pozostawał na stabilnym poziomie, wykazując jedynie niewielki wzrost w drugiej połowie roku. W grudniu 2022 r. niewynajęte pozostawało 1,5 miliona m², co odpowiadało 5,1% całkowitych zasobów.

Na wybranych rynkach wciąż utrzymuje się nierównowaga podaży i popytu – Warszawa, Górny Śląsk, Trójmiasto i Kraków, to regiony ze wskaźnikiem pustostanów poniżej 5%.

Współczynnik pustostanów (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2022 r.

Podaż

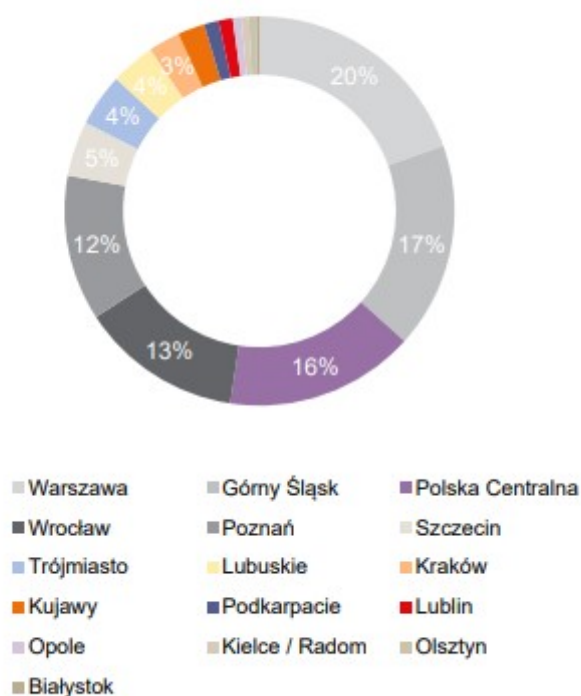
Całkowite zasoby magazynowe w Polsce są czwarte co do wielkości spośród państw UE.

Z uwagi na dynamiczny wzrost podaży w ostatnich latach, ponad 50% całkowitej istniejącej powierzchni w Polsce ma nie więcej niż 5 lat, co podkreśla ponadprzeciętną jakość zasobów w kraju.

Niespotykane dotąd poziomy popytu oraz budowanej powierzchni obserwowane w 2021 i w I połowie 2022 r. odzwierciedlone zostały w rekordowym wyniku nowej podaży. W 2022 roku Polska była odpowiedzialna za aż 20% nowych zasobów magazynowych w Europie.

Wielka Piątka napędzająca rynek odpowiadała łącznie za 73% dostarczonej powierzchni. Środek ciężkości rynku znajduje się jednak w południowo-zachodniej Polsce, z czego prawie 25% całkowitej nowej podaży przypadało na Wrocław i Lubuskie.

Istniejące zasoby (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2022 r.

Na koniec grudnia 2022 roku, powierzchnia w budowie zmniejszyła się do 3,6 miliona m², co oznacza spadek o 25% w stosunku do rekordowego poziomu z I kwartału 2022 r. Wielkość budowanej powierzchni była jednak nadal o 33% wyższa od pięcioletniej średniej.

Chociaż większość rynków obserwowała zmniejszoną aktywność budowlaną, niektóre lokalizacje odnotowały wzrosty – nawet 20% kwartał do kwartału w przypadku Warszawy (Okolice) i Krakowa. Udział powierzchni budowanej spekulacyjnie, który od 2021 r. oscylował około 45%, utrzymał się na niezmiennym poziomie. W grudniu 2022 r. na zasadach spekulacyjnych powstawało 1,6 miliona m², co odpowiadało 45% całkowitej budowanej powierzchni, która zasili rynek w bieżącym roku.

Wprowadzenie strategii ESG w magazynach

O zielonych trendach w budownictwie magazynowym mówi się już od kilku lat. Bycie „eko” daje firmie korzyści na różnych płaszczyznach, dlatego coraz więcej przedsiębiorstw z branży logistycznej wdraża pierwszy filar strategii ESG (Environment, Social, Governance) – czyli działania ukierunkowane na ochronę środowiska. I choć innowacyjne rozwiązania, które w codziennym funkcjonowaniu pozwolą firmie ograniczyć ślad węglowy, zwiększają koszt samej budowy hali magazynowej, to inwestorzy nauczyli się już patrzeć na opłacalność swoich inwestycji szerzej i w dłuższej perspektywie czasowej. Widzą ekonomiczne korzyści płynące z wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii, nowoczesnych systemów zarządzania budynkami czy z podejścia środowiskowego, które wykorzystuje położenie obiektu i naturalne walory jego otoczenia. Ale działalność w zgodzie z poszanowaniem środowiska pozytywnie wpływa także na postrzeganie firmy przez jej otoczenie biznesowe, co w efekcie może przełożyć się na zwiększenie jej konkurencyjności.

To wszystko sprawia, że jednym ze spodziewanych zjawisk na rynku magazynowym będzie chęć zmiany starych, nieekonomicznych w użytkowaniu obiektów na nowoczesne hale magazynowe, których koszt codziennej eksploatacji będzie zauważalnie niższy.

Zmiana formy składowania w hali magazynowej

Choć Polska wciąż dysponuje dużą, w porównaniu do krajów zachodniej Europy, bazą gruntów, to w tym obszarze także widać zmiany, które mogą zwiastować pewne zagrożenia. Coraz mniejsza podaż atrakcyjnych lokalizacyjnie działek dostosowanych pod budowę magazynów, a co za tym idzie rosnące koszty zakupu gruntu, sprawiają, że deweloperzy oraz inwestorzy bezpośredni coraz częściej decydują się budować hale magazynowe wysokiego składowania. Będzie to pewne wyzwanie dla generalnych wykonawców obiektów

kubaturowych, ale pociągnie także za sobą coraz większą automatyzację procesów logistycznych

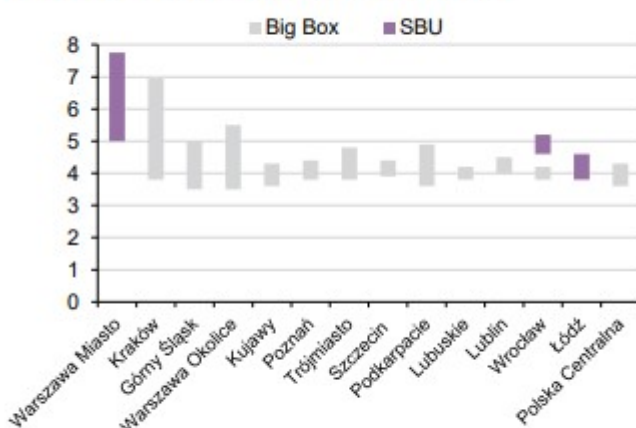
Czynsze

W IV kw. 2022 r. utrzymana została tendencja wzrostowa. Średnia wartość czynszu bazowego na rynkach Wielkiej Piątki w ciągu całego roku wzrosła o 22%. Podobna dynamika dotyczy również pozostałych rynków w Europie – średnioroczny wzrost dla rynku europejskiego wyniósł 16%, będąc najwyższym od początku lat 90-tych.

Znaczące wzrosty odnotowują również opłaty serwisowe – w Polsce to średnio 15% w porównaniu z 2021. Utrzymująca się inflacja, rosnące płace, koszty budowy i finansowania mogą prowadzić w najbliższym czasie do dalszych wzrostów w zakresie czynszów i opłat.

Tradycyjnie to Warszawa miasto pozostaje najdroższą lokalizacją w Polsce ze średnimi czynszami bazowymi na poziomie 4,4 do 7,0 EUR/mkw. i czynszami efektywnymi w przedziale 3,8 – 5,5 EUR/mkw. Na pozostałych rynkach regionalnych średnie stawki bazowe wynosiły od 3,5 do 5,5 EUR/mkw., a efektywnie od 2,7 do 4,6 EUR/mkw.

Czynsze bazowe (euro / m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2022 r.

Źródło: portal internetowy infor.pl, commercecon.pl, axiimmo.com, magazyny.pl

6.1 Charakterystyka rynku lokalnego

Dla potrzeb wyceny określono **rynek lokalny** jako:

Rodzaj rynku:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – grunty z posadowionymi budynkami hal;
- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – grunty rolne (Przeznaczenie wynikające ze „Studium” lub „Planu Miejscowego”).

Obszar rynku:

- powiat grójecki, powiat grodziski, powiat żyrardowski dla gruntów zabudowanych halami (baza czynszów najmu).
- powiat grójecki, gmina Błędów dla gruntów niezabudowanych.

Okres badania stawek czynszów: na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Badaniem objęto zbiór stawek czynszów budynków o funkcji produkcyjnej, magazynowej, usługowej, mieszanej (informacje szczegółowe zawarto w tabeli nr 1), w którym określono czynsz średni, min i max. Na wielkości różnicujące stawki czynszu wpływały przede wszystkim lokalizacja obiektu dzierżawy, wielkość obiektu, standard udostępnianej powierzchni najmu.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny

Przy wyborze podejścia, metody i techniki wyceny kierowano się zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 344) a w szczególności treścią artykułów:

art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

art.152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

art.153.2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

art.154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Ze względu na charakter budynków usytuowanych na terenie nieruchomości, ich funkcjonalność, wycenę przestrzeni hal magazynowej oraz sortowni i przechowalni wraz z przestrzenią biurową, przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe, technika kapitalizacji prostej

Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z możliwości generowania dochodów przez tę nieruchomość. Podejście dochodowe w szacowaniu nieruchomości opiera się na założeniu, że potencjalny nabywca płaci za wykupienie praw do

pobierania przyszłych zysków. Zysk ten może wystąpić w dwóch formach: jako cykliczny dopływ gotówki i dochód ze sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego odpowiednio:

- Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.
- § 7 pkt.1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.
- § 7 pkt.2 Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.
- § 7 pkt.3 Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, w którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.
- Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.
- Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.
- Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.
- Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

- Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
- W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
- W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
- Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Podstawą obliczania dochodów z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy poza czynszowe. Do wpływów poza czynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na planse reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Metoda inwestycyjna

W niniejszym opracowaniu po uwzględnieniu podstaw materialno-prawnych, braku wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi do porównań, celu wyceny, jak również rodzaju i położeniu nieruchomości, jej przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania, obie nieruchomości stanowiące całość gospodarczą, zabudowane halami magazynową i sortowni z częścią biurową, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną z wykorzystaniem techniki kapitalizacji prostej.

Wycenę przeprowadzono stosując metodę inwestycyjną w związku z możliwością przynoszenia dochodu z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę. Metoda inwestycyjna odzwierciedla zachowanie potencjalnego inwestora, który jest w stanie zapłacić za daną nieruchomość tyle, ile może otrzymać zysku w określonych przedziałach czasowych.

Podjęcie dochodowe zastosowane przy przedmiocie wyceny, może być uwzględnione przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej lub zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się przy wycenie nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego, oraz że poziom tego dochodu będzie stały.

Wartość określa się na podstawie następującej formuły:

$$W_R = DON \times W_K$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości

DON – dochód operacyjny netto

W_K – współczynnik kapitalizacji ($W_K = 100/R$)

Szczegółowych obliczeń dochodu operacyjnego netto dokonuje się według przedstawionego schematu:

Potencjalny dochód brutto – PDB
(-)
straty (wynikające z zaległości czynszowych lub pustostanów)
(=)
Efektywny Dochód Brutto – EDB
(-)
Wydatki operacyjne
(=)
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO – DON

Metoda ta ma charakter rynkowy z uwagi na stosowanie danych o poziomie aktualnych cen wynajmu i ich relacji do wartości rynkowej obiektu.

Procedura szacowania techniką kapitalizacji prostej

Procedura wyceny w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

- Określenie potencjalnego dochodu brutto-PDB – rynkowe stawki czynszów za najem/dzierżawę obiektów podobnych do wycenianego
- Określenie efektywnego dochodu brutto – uwzględnienie w PDB typowych na danym rynku zaległości czynszowych i typowego poziomu pustostanów
- Określenie wydatków operacyjnych W_o związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości (podatek od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, zajęcia pasa drogowego, ubezpieczenia, zarządzanie, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, ochrona nieruchomości, fundusz rezerwowy, pozostałe koszty)
- Określenie efektywnego dochodu netto (dochód operacyjny netto)

$$DON = EDB - W_o$$

- Wyznaczenie stopy kapitalizacji, stopa kapitalizacji R może zostać obliczona na podstawie zależności matematycznej:

$$R = D/C$$

gdzie:

D – dochód roczny netto, C – cena transakcyjna za nieruchomość podobną

Gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych z rynku nieruchomości do wyznaczenia stopy kapitalizacji, można stopę kapitalizacji ustalić na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem.

- Określenie wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości określa się na podstawie następującej formuły:

$$W_R = DON \times W_K$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości, DON – dochód operacyjny netto, W_K – współczynnik kapitalizacji ($W_K = 1/R$)

8. WYZNACZENIE STOPY KAPITALIZACJI

Na polskim rynku dominują cztery główne metody wyznaczania stopy kapitalizacji:

- na podstawie danych z transakcji jako relacja dochodu operacyjnego netto i ceny sprzedaży nieruchomości podobnych
- na podstawie korekty stopy kapitalizacji typu prime yield
- na podstawie korekty stopy dyskontowej o premię za ryzyko
- metodą ekspercką, w oparciu o własne doświadczenie i rozeznanie rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę

Najczęściej wykorzystywane są dwie ostatnie metody. Pierwsza stosowana jest rzadko ze względu na brak danych o poziomie dochodów uzyskiwanych na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

W przypadku drugiej metody korekty stopy kapitalizacji typu prime yield, czyli hipotetyczną stopę kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w swojej kategorii. Tego typu nieruchomości jako najmniej ryzykowne, uzyskują najniższą stopę zwrotu. Inwestorzy akceptują niski zwrot, ponieważ ryzyka takiej inwestycji są niskie. Prime yield spełnia założenia stopy bazowej, a w porównaniu ze stopą wolną od ryzyka uwzględnia premię za ryzyko sektorowe. Zaletą stosowania prime yield jest również względna łatwość w dostępie do informacji o ich poziomach. Stopy te są wyznaczane i publikowane przez firmy doradcze funkcjonujące na rynku nieruchomości w Polsce. Dla nieruchomości gorszych w swojej kategorii stopa kapitalizacji będzie wyższa od stopy prime yield.

Metodę wyznaczenia stopy kapitalizacji jako korekty stopy dyskontowej o premię za ryzyko stosuje się głównie do wyznaczania stopy dyskontowej, jednak między tymi stopami występują relacje umożliwiające wyprowadzenie stopy kapitalizacji ze stopy dyskontowej i odwrotnie. W polskich warunkach przyjmuje się najczęściej, że wysokość stóp kapitalizacji jest równa stopie dyskonta, w związku z tym, że zakładana stopa zwrotu na rynku nieruchomości nie ulegnie zmianie w kolejnych latach. Wyznaczając stopę dyskontową w pierwszej kolejności dokonuje się określenia wyjściowej (bazowej) stopy dyskontowej, odpowiadającej ogólnie przyjętemu rodzajowi inwestycji bazowych. Dalej tak określona stopa podlega modyfikacjom przez uwzględnienie premii za ryzyko, związane w szczególności z indywidualnymi cechami wycenianej nieruchomości.

Na analizowanym rynku brak jest wystarczających danych do wyznaczenia stopy kapitalizacji z relacji dochodu operacyjnego netto i ceny sprzedaży nieruchomości podobnych, dlatego też wysokość stopy ustalono jako korektę stopy dyskontowej o premię za ryzyko, na podstawie stóp procentowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem zgodnie z rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości .

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopa została oszacowana na podstawie:

- stopy zysku obliczonej dla inwestycji przynoszących minimalne ryzyko, np. obligacje Skarbu Państwa, lokaty terminowe
- ryzyka z tytułu inwestowania na rynku nieruchomości
- dodatkowej wartości z podjęcia ryzyka, wynikającego z niestabilnej sytuacji na rynku nieruchomości

Projekcja inflacji i PKB opracowywana jest w Departamencie Analiz Ekonomicznych (DAE) Narodowego Banku Polskiego i przedstawia prognozowany rozwój sytuacji w gospodarce przy założeniu stałych stóp procentowych NBP. Projekcja stanowi jedną z przesłanek, na podstawie których Rada Polityki Pieniężnej podejmuje decyzje o poziomie stóp procentowych NBP.

W marcu 2024 inflacja prognozowana zakładana była na poziomie 3%.

Średnie oprocentowanie obligacji skarbowych 10-letnich (w 2024r) – 6,80 %.

Wartość bazowa (r_r)

Średnia rentowność obligacji skarbowych 10-letnich $r_1 = 6,80\% = 0,0680$

Średni zakładany poziom inflacji $r_2 = 3\% = 0,0300$

$$r_r = [(1 + r_1)/(1 + r_2)] - 1$$

$$r_r = [(1 + 0,0680)/(1 + 0,0300)] - 1 = 0,036893204 = 3,68\%$$

ogólny wzór na stopę można przedstawić jako: $r = r_r + r_d$

r_r – stopa wolna od ryzyka, określona na podstawie danych z rynku kapitałowego

r_d – premia za ryzyko inwestycji w nieruchomości i obiekty podobne do nieruchomości wycenianej, suma dodatkowych premii za poszczególne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (w porównaniu z nieruchomościami podobnymi)

Ze względu na specyfikę nieruchomości jako przedmiotu inwestycji wyróżnić należy dwa rodzaje ryzyka, które w decydującym stopniu wpływają na poziom premii za ryzyko, a co za tym idzie na poziom stopy dyskontowej. Są to:

- ryzyko (braku) płynności
- ryzyko biznesu, tzw ryzyko operacyjne

Ryzyko płynności występuje w przypadku inwestycji, które trudno sprzedać w krótkim czasie po spodziewanej cenie, równej wartości rynkowej. Jest to ryzyko typowe dla inwestycji w nieruchomości, które charakteryzują się niską płynnością – „szybka” sprzedaż wiąże się z uzyskaniem ceny znacznie niższej niż wartość rynkowa, zaś próba sprzedaży nieruchomości po cenie równej wartości rynkowej wymaga znacznego czasu oraz wydatkowania środków pieniężnych na ekspozycję nieruchomości na rynku, koszty pośrednictwa itp. Ryzyko biznesu związane jest z niepewnością, co to rzeczywistej wysokości spodziewanych dochodów z inwestycji, co z kolei ma bezpośredni wpływ na wartość inwestycji (ryzyko to jest często związane bezpośrednio z ryzykiem niedotrzymania warunków umowy). Jest to ryzyko typowe dla nieruchomości, które zostały wynajęte na podstawie umów zawartych na czas nieoznaczony, względnie dla nieruchomości, których wartość rynkowa uzależniona jest od zyskowności prowadzonej na nich działalności.

Pozostałe ryzyka, które posiadają wpływ na nieruchomości:

Ryzyko niedotrzymania warunków umowy to w finansach nazywane jest również ryzykiem kredytowych (aczkolwiek często nie jest to związane z kredytem). Występuje wtedy, gdy strona umowy nie dotrzymuje warunków kontraktu, np. w przypadku dzierżawy nie płaci umówionego czynszu. Jest to ryzyko typowe dla nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę na czas oznaczony oraz dla wynajmowanych nieruchomości mieszkaniowych. Teoretycznie dochody w kolejnych latach (do czasu wygaśnięcia umów najmu) są znane, niemniej nie można wykluczyć sytuacji, w której najemca będzie się spóźniał z płatnościami lub zerwie umowę najmu lub dzierżawy. Ryzyko jest tym większe, im mniejsza wiarygodność podmiotów będących najemcami.

Ryzyko inflacji występuje, gdy dochody z inwestycji lub wzrost inwestycji nie rekompensuje spadku siły nabywczej wynikającego z inflacji. Ocenia się, że nieruchomości są stosunkowo odporne na działanie inflacji, zwłaszcza w długim okresie. Wolne od ryzyka inflacji są te nieruchomości, których dochody zmieniają się zgodnie ze zmianą cen towarów i usług konsumpcyjnych, np. gdy indeksacja stawek czynszu jest uzależniona od poziomu inflacji.

Ryzyko kursu walutowego występuje, gdy dochody z inwestycji są denominowane w innej walucie (walucie zagranicznej) niż waluta kraju inwestora. Jeśli występuje deprecjacja waluty zagranicznej w stosunku do waluty krajowej, wówczas stopa zwrotu inwestora liczona w walucie krajowej spada. Jeśli występuje aprecjacja waluty zagranicznej w stosunku do waluty krajowej, wówczas stopa zwrotu inwestora liczona w walucie krajowej wzrasta. Ryzyko stopy procentowej wynika ze zmian stóp procentowych na rynku finansowym. Wzrost stóp procentowych powoduje spadek wartości (ceny) inwestycji, a spadek stóp procentowych powoduje wzrost wartości (ceny) inwestycji.

Dla przedmiotu niniejszej wyceny, w obecnym okresie należy zwrócić szczególną uwagę na ryzyko płynności, biznesu i ryzyko inflacji. Suma tych ryzyk została określona na podstawie analizy przeprowadzonej przez biegłego uwzględniającej rodzaj nieruchomości. Zatem średnio ważone ryzyko dla nieruchomości komercyjnych zostało przyjęte na poziomie – 12 %.

Łączna stopa dla przedmiotu wyceny wynosi:

$$r = 12,0 - 3,68 = 8,32 \%$$

przyjęto – 8,30 %

Wysokość stopy kapitalizacji przyjęto równą stopie dyskonta w związku z tym, że zakładana stopa zwrotu na rynku nieruchomości nie ulegnie zmianie w kolejnych latach. Stopa kapitalizacji wynosi:

$$R = r - q$$

gdzie:

q – stała stopa zwrotu równa 0, to stopa kapitalizacji jest równa stopie dyskonta.

zatem:

$$R = r = 8,30\%$$

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Zestawienie danych -stawek czynszu

Zgodnie z przedstawioną procedurą procesu wyceny, w pierwszym kroku ustalona została średnia stawka czynszu najmu powierzchni magazynowej, na rynku lokalnym, na podstawie pozyskanych danych stawek czynszu zestawionych w tabeli nr.1:

TABELA nr 1

lp	lokalizacja	Pow. [m ²]	Czynsz [zł] ofertowy	Czynsz [zł] realny	Czynsz [zł/m ²] jednostk.	opis
1	Powiat grójecki	370	7000	6650	17,97	Hala z zapleczem socjalnym świeżo po remoncie, teren utwardzony z placem manewrowym, ogrodzony. Media – eel, gaz, wodociąg, kanalizacja, inst.alarmowa
2	Powiat grójecki	2589	48000	45600	17,61	Nowo wybudowana hala (rok 2019) z nowoczesnym systemem chłodzenia, obiekt o długości 53,5m, szerokości 40m, wysokości 8m, posadzka bezpyłowa o nośności 8t z placem manewrowym, osobny wjazd dla pojazdów osobowych, posiada 5 doków przeładunkowych. Zaplecze socjalno biurowe - tak. Media – dwa niezależne źródła eel, inst.wodno-kanal.
3	Grójec	2000	28000	26600	13,30	Nowoczesny magazyn, brak zaplecza socjalno-biurowego, Media – szambo, eel, gaz, woda, oczyszczalnia, monitoring. Parking – kostka brukowa
4	Grójec	2460	54300	51585	20,97	Nowoczesny magazyn chłodniczy, położony w pobliżu trasy DK50 oraz drogi ekspresowej S7. Obiekt o wymiarach – 53,5 x 40,0 x8m. Posiada zaplecze socjalno-biurowe, plac manewrowy, doki przeładunkowe.
5	Teresin	3000	56000	53200	17,73	Hala magazynowo – produkcyjna klasy A. Nośność posadzki niepyłającej 5t/m2, doki przeładunkowe, ogrzewanie gazowe. System ochrony przeciwpożarowej, teren

						ogrodzony i chroniony 24h/7 dni, obszerne place manewrowe.
6	Lesznów	6491	116000	110200	16,98	Hala magazynowo-produkcyjna klasy A, posiada powierzchnię biurową i socjalną. Obiekt w pobliżu drogi krajowej nr 7, 5km od drogi ekspresowej S8, 20km od centrum Warszawy. Posadzka przemysłowa o nośności 5t/m ² . Teren ogrodzony i chroniony 24h/7 dni, obszerne place manewrowe.
7	Powiat żyrardowski	6000	110000	104500	17,41	Hala magazynowo-produkcyjna klasy A, posiada powierzchnię biurową i socjalną. Obiekt w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego – drogi krajowej nr 8 oraz drogi krajowej nr 50, 30km od autostrady A2. Posadzka przemysłowa o nośności 5t/m ² . Teren ogrodzony i chroniony 24h/7 dni, obszerne place manewrowe.
8	Warszawa Włochy	4600	99000	94050	20,44	Hala klasy A, przy drodze ekspresowej S8 oraz przy węźle Konotopa. Zainstalowane doki hydrauliczne, bramy wjazdowe z poziomu 0, obszerne place manewrowe.

Średnia stawka czynszu jednostkowa (za m² powierzchni na 1 mc) wynosi odpowiednio – **17,80 zł/m²/mc.**

9.2 Określenie wartości przedmiotu wyceny

Dla przedmiotu wyceny ustalona została łączna wielkość powierzchni użytkowej jako suma powierzchni użytkowej poszczególnych budynków posadowionych na nieruchomościach (dz. ew 15/1 i 16/2), zatem powierzchnia użytkowa wynosi odpowiednio – 4289,98m² (906,26m² + 3383,72m²).

Zatem możliwy potencjalny dochód brutto – PDB wynosi:

$$PDB = P \times C_j \times 12 \text{ miesięcy}$$

gdzie:

P – powierzchnia nieruchomości, C_j – stawka czynszu za 1m² nieruchomości miesięcznie

$$PDB = 4289,98\text{m}^2 \times 17,80 \text{ zł/m}^2/\text{mc} \times 12\text{mcy} = 916\,339,73\text{zł} \text{ (przychód roczny)}$$

sygn. akt: RA1R/GUp/8/2023

Efektywny dochód brutto, EDB:

Straty w dochodzie typowe dla lokalnego rynku:

TABELA nr 2

Lp.	Rodzaj straty	Wysokość [%]
1	Zaległości czynszowe	5%
2	Z tytułu nie wynajęcia części powierzchni	5%
3	Z tytułu przerw w dzierżawie	5%
	Łączna korekta strat w dochodzie wyniesie: (1-0,05) x (1-0,05) x (1-0,05) = 0,95	0,95

TABELA nr 3

Efektywny dochód brutto	Przychód roczny (PDB)	Współczynnik wykorzystania	EDB – efektywny dochód brutto
Budynki hali i przechowalni owoców z częścią sortowniczą	916 339,73zł	0,95	870 522,74zł

Dochód operacyjny netto, DON:

Oszacowanie wydatków operacyjnych:

TABELA nr 4

l.p	wydatki	% EDB
1	Podatek od nieruchomości	4,5
2	Ubezpieczenie nieruchomości	1,0
3	Nakłady na konserwację	1,0
4	Koszty zarządzania	1,0
	RAZEM	7,5

Zgodnie z formułą matematyczną (pkt.7.1 niniejszego opracowania), mamy:

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{wydatki operacyjne}$$

zatem

$$\text{DON} = \text{EDB} - (7,5\% \times \text{EDB}) = 0,925 \times \text{EDB} = 0,925 \times 870 522,74\text{zł} = 805 233,54\text{zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości (rozumiana jako całość gospodarcza) zgodnie z podaną formułą w pkt.7.1, określona jest zależnością:

$$W_R = \text{DON} \times W_K$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości, DON – dochód operacyjny netto

W_K – współczynnik kapitalizacji ($W_K = 1/R$)

R – stopa kapitalizacji (została wyliczona w pkt.8 niniejszego opracowania)

Uwzględniając powyższą zależność, wzór na W_R przyjmuje postać:

$$W_R = \text{DON}/R$$

zatem:

$$W_R = \text{DON}/R = 805\,233,54\text{zł} / 8,30\% = 9\,701\,608,92\text{ zł}$$

przyjęto: 9 702 000 zł

słownie: dziewięć milionów siedemset dwa tysiące złotych

10. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Obliczona wartość rynkowa przedmiotu wyceny, który stanowią: nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.15/1 o powierzchni 9044m², obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek hali magazynowej wraz z częścią biurową o pow.zabudowy 899,89m² i pow.użytkowej 906,26m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00072004/7

oraz

nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o nr ew.16/2 o powierzchni 8100m², obręb 0052 Zalesie, położona w miejscowości Zalesie, gmina Błędów, powiat grójecki, województwo mazowieckie, na której to nieruchomości posadowiony jest budynek przechowalni owoców z częścią sortowniczą o pow.zabudowy 2939,27m² i pow.użytkowej 3383,72m², dla dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00085562/0,

przyjęte w procesie wyceny jako całość gospodarcza, na podstawie metodologii przedstawionej w pkt.7 niniejszego opracowania, stanowi jak najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

Określona w operacie wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami hal magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz przechowalni owoców z częścią sortowniczą, odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego. Oszacowana na dzień 24 marca 2024rr wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami hal z ustanowionymi

Artur Derleta, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości
rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6185

księgami wieczystymi RA1G/00072004/7 oraz RA1G/00072004/7 – nieruchomości przyjętych w procesie wyceny jako całość gospodarcza, położonych w sołectwie Zalesie, gminie Błędów, powiecie grójeckim, w województwie mazowieckim, stanowiących działki ew. o nr 15/1 i 16/2, o łącznej powierzchni 1,7144ha, wynosi:

W = 9 702 000 zł

~~słownie: osiem milionów trzysta jeden tysięcy złotych~~



KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i z Powszechnymi Krajowymi Zasadami wyceny PFSRM
- Wyceny dokonano o dokumenty i materiały, uzyskane od zleceniodawcy oraz we właściwych Sądach, Urzędach i Biurach
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej
- Przyjęto, że budynki powstały w oparciu o właściwe przepisy prawa obowiązujące w dacie budowy oraz na mocy prawomocnych decyzji administracyjnych
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy ewentualnej publikacji, jak również wykorzystany do innego celu niż przedstawiony w operacie,
- Zdjęcia zamieszczone w operacie były wykonywane w dniu oględzin nieruchomości
- Obliczenia w operacie szacunkowym zostały dokonane w arkuszu kalkulacyjnym Excel.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokoły z badania ksiąg wieczystych
- Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
- Mapa zasadnicza
- Polisa ubezpieczenia OC biegłego sądowego